

**ПРИЛОЖЕНИЕ**  
към Годишния финансов отчет

на **"ЛЕВ ИНВЕСТ" АДСИЦ**  
към 31.12.2017 година

**1. Учредяване и регистрация**

"ЛЕВ ИНВЕСТ" е акционерно дружество със специална инвестиционна цел. То е регистрирано в София, по ф.д. № 9982 / 2007 г. в СГС. Седалището и адрес на управление на дружество е в Република България, град София, бул. «Цариградско шосе» 111-117, Бизнес център Евротур», ет.2, офис 6.

Дружеството е публично и притежава лиценз от Комисията за финансов надзор за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел.

Предметът на дейност на дружеството е набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и инвестиране на набраните средства във вземания (секюритизация на вземания), покупко - продажба на вземания, както и извършване на други търговски сделки, пряко свързани с покупко-продажбата и/или секюритизацията на вземанията.

Дейността на дружеството е регулирана от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел

"ЛЕВ ИНВЕСТ" АДСИЦ инвестира във вземания, осигуряващи доход под формата на разлика между покупната и продажната им цена (или номиналната им стойност), както и във вземания, осигуряващи периодични платежи.

Дружеството може да диверсифицира портфейла от вземания като инвестира в различни видове вземания, дължими от субекти в различни отрасли на икономиката, находящи се в различни региони на Република България, с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл.

Инвестиционната политика на "ЛЕВ ИНВЕСТ" АДСИЦ не предвижда ограничения относно вида вземания за секюритизиране. Дружеството може да инвестира в обезпечени и необезпечени вземания. Дружеството може да придобива всякакви видове вземания, включително и бъдещи, към местни физически и/или юридически лица, възникнали по силата на гражданско-правни и търговски сделки, както и вземания по заповедни ценни книжа (записи на заповед, менителници, и др.), деномирани в лева или чуждестранна валута, както и да придобива за секюритизация всякакви нови вземания. Дружеството не може да придобива вземания, които са предмет на правен спор.

Дружеството има едностепенна форма на управление. Органите на дружеството са Общото събрание на акционерите и Съвет на директорите/СД.

Към 31.12.2017 членовете на СД са Красимир Патрашков Пенчев, Петко Христов Добрински и Даниел Нисимов Аврамов.

Извънредно Общо събрание на акционерите на Дружеството от 13.03.2018 г. освобождава Даниел Нисимов Аврамов като независим член на СД на Лев Инвест АДСИЦ и избира на негово място Явор Маринов Спасов за нов независим член на СД с 5-годишен мандат.

Дружеството се представлява от Красимир Патрашков Пенчев.

В дружеството е създаден одитен комитет. На проведеното на 03.07.2017 г. редовно Общо събрание на акционерите на Дружеството е избран нов одитен комитет в състав:Тодорка Георгиева Николова, Никола Димитров Дрънев и Борис Димитров Димитров. Мандатът на одитния комитет е три години. На същото събрание е приет и Статут на одитния комитет.

Към 31.12.2017 г. в дружеството има назначен един служител.

## **2. База за изготвяне на финансовия отчет**

2.1.Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2016 г.), освен ако не е посочено друго. Доходът на акция е посочен в лева.

Дружеството няма инвестиции в капитала на други дружества и не изготвя консолидиран финансов отчет

2.2.Годишният финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащото предприятие.

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед на дейността на Дружеството ръководството очаква, че Дружеството има възможности, да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на годишния финансов отчет.

Към 31.12.2017 г. дружеството отчита загуба в размер 338 хил. лв., от които 97 хил. лв. за текущата година (2016: загуба 144 хил. лв.). Нетните активи на дружеството са намалели до 338 хил. лв. (2016: 435 хил. лв.)

Дружеството е предприело всички необходими действия – правни и фактически за събиране на вземанията си и за сключване на договори за покупка на нови вземания. Дружеството работи по подаване на документи за издаване на изпълнители листа и образуване на изпълнителни дела за две от вземанията си едното обезпечено с ипотека а другото с имоти които ще бъдат възбранени и обявени за публична продан. Дружеството смята, че ще успее да събере дължимите суми които да реинвестира в закупуване на нови вземания. Чрез събиране на дължимите суми дружеството ще разполага с бюджет за закупуване на вземания с голям размер.

Дружеството закупува вземане през 2017 г. на стойност 40 хил. лв. за 30 хил. лв., с което увеличава възможността да реализира приходи които да използва за покупка на нови вземания. Дружеството насочва внимание към закупуване на нови вземания чрез които да подобри оперативната си дейност.

Дружеството смята, че през новият отчетен период ще реализира увеличение на капитала и увеличение на приходите чрез събиране на текущите вземания в размер на 447 хил. лева.

Чрез събиране на вземанията си дружеството ще разполага с бюджет закупуване на нови вземания. Дружеството подписа договор на 30.03.2018г. за цесия на стойност 269 хил.лв. с вписан особен залог и 185 хил.лв.необезпечен залог. Дружеството преговоря и за други вземания, които очаква да придобие.

При забава в реализирането на намерения си дружеството ще изпита сериозни затруднения в оперативната си дейност и в осигуряването на оборотен капитал. Това обстоятелство предполага риск от несигурност, която може да породи съществено съмнение относно възможността дружеството да продължи дейността си като действащо предприятие.

### **3.Промени в счетоводната политика**

#### **3.1.Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2017 г.**

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2017 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- **МСС 7 „Отчети за паричните потоци” (изменен) в сила от 1 януари 2017 г., приет от ЕС**

Дружеството няма привлечени финансови средства.

- **МСС 12 „Данъци върху дохода” (изменен) в сила от 1 януари 2017 г., приет от ЕС**  
**Годишни подобрения на МСФО 2014-2016 г., в сила от 1 януари 2017 г.**
- **МСФО 12 “Оповестяване на дялови участия в други предприятия“**

Изискванията за оповестяване се прилагат към дялови участия в други предприятия, които са класифицирани като държани за продажба с изключение на обобщената финансова информация.

#### **3.2.Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството**

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2017 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Информация за тези стандарти и изменения, които имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството, е представена по-долу.

Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика

на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

**МСФО 2 „Плащане на базата на акции” (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС**

**МСФО 4 „Застрахователни договори” (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС**

### **МСФО 9 *Финансови инструменти***

МСФО 9 *Финансови инструменти* определя изискванията за признаване и оценяване на финансови активи, финансови задължения и някои договори за покупка или продажба на нефинансови активи. Този стандарт заменя МСС 39 *Финансови инструменти: признаване и оценяване*.

#### **(i) Класификация – финансови активи**

МСФО 9 съдържа нов подход за класификация и оценяване на финансови активи, който отразява бизнес модела, по който се управляват активите и характеристиките на техните парични потоци.

МСФО 9 включва три основни категории за класификация на финансовите активи: измервани по амортизируема стойност, чрез справедлива стойност в друг всеобхватен доход и чрез справедлива стойност в печалба или загуба. Стандартът елиминира съществуващите в МСС 39 категории държани до падеж, кредити и вземания, и на разположение за продажба.

Съгласно МСФО 9, деривативи, внедрени в договори, където приемният актив е финансов актив в обхвата на стандарта, никога не се разделят. Вместо това, хибридният финансов инструмент като цяло се оценява за класификация.

Въз основа на своята оценка, Дружеството не смята, че новите изисквания за класификация биха имали съществено влияние върху счетоводното отчитане на притежаваните от Дружеството търговски и други вземания, заеми и парични средства.

#### **(ii) Обезценка - Финансови активи и активи по договор**

МСФО 9 замества модела „възникнали загуби“ в МСС 39 с модел на „очаквана кредитна загуба“. Това ще изисква значителна субективна преценка, за това как промените в икономическите фактори влияят на очаквана кредитна загуба, които ще бъдат определени на базата на анализиране на вероятностите за тяхното настъпване.

Новият модел на обезценка ще се прилага за финансови активи, отчитани по амортизирана стойност или по справедлива стойност в друг всеобхватен доход, с изключение на инвестиции в капиталови инструменти и активи по договори.

Съгласно МСФО 9, загубите от обезценката ще се оценяват на база на едно от следните основания:

- Очаквана кредитна загуба в следващите 12 месеца. Това са загуби, които произтичат от възможни събития на неизпълнение в рамките на 12 месеца след датата на отчета; и
- Очаквана кредитна загуба за целия живот на финансовия актив. Това са загуби, които са резултат от всички възможни събития на неизпълнение през очакваната продължителност на живота на финансов инструмент.

Измерването на очакваната кредитна загуба за целия живот на финансовия актив се прилага, ако кредитният риск се е увеличил значително от датата на първоначалното признаване на актива, а 12-месечна очаквана кредитна загуба се прилага, ако не са настъпили горните обстоятелства. Дружеството може да определи, че кредитният риск на финансовия актив не се е увеличил значително, ако активът има сравнително нисък кредитен риск към датата на отчета.

Дружеството не очаква съществена промяна от прилагането на МСФО 9. Вземанията на Дружеството се отчитат по справедлива цена съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. През 2017 Дружеството е отчело загуба от оценка по справедлива цена на вземания в размер на 31 хил. лв. и печалба от оценка по справедлива цена на вземания в размер на 13 хил. лв.

**МСФО 9 „Финансови инструменти” (изменен) – Отчитане на хеджирането, в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС**

**МСФО 9 „Финансови инструменти” (изменен) – Предплащания с отрицателно компенсиране, в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС**

**МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети” и МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия“ (изменени), датата на влизане в сила още не е определена, все още не са приети от ЕС**

**МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени” в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС**

**МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти” в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС**

**МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти” (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС**

**МСФО 16 „Лизинги” в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС**

**МСФО 17 „Застрахователни договори” в сила от 1 януари 2021 г., все още не е приет от ЕС**

МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия“ (изменен) – Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС

МСС 40 “Инвестиционни имоти” (изменен) – Трансфер на инвестиционни имоти в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС

КРМСФО 22 “Сделки и авансови плащания в чуждестранна валута” в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС

КРМСФО 23 “Несигурност относно отчитането на данък върху дохода” в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС

Годишни подобрения на МСФО 2014-2016 г., в сила от 1 януари 2018 г., все още не са приети от ЕС

- МСФО 1 “Прилагане за първи път на МСФО”
- МСС 28 “Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия”.

#### **4. Счетоводна политика**

##### **4.1. Общи положения**

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този финансов отчет, са представени по-долу.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовия отчет.

##### **4.2. Представяне на финансовия отчет**

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети” (ревизиран 2007 г.). Дружеството прие да представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

##### **4.3. Сравнителни данни**

Съгласно българското счетоводно законодателство и регламентираните за приложен МСФО,

Финансовата година приключва на 31 декември и търговските дружества са длъжни да представят годишни финансови отчети към същата дата, заедно със сравнителни данни към тази дата на предходната година. В случай, че дружеството е извършило промени в счетоводната си политика, които са приложени ретроспективно, или ако е извършило преизчисления или рекласификации на отделни позиции, то представя сравнителни данни за два предходни отчетни периода в отчета за финансовото състояние и съответстващите му пояснителни приложения както следва:

- а) към края на предходния отчетен период;
- б) към началото на най-ранния сравним период.

В останалите елементи на финансовия отчет и съответстващите им пояснителни сведения сравнителната информация се представя само към края на предходния отчетен период.

#### **4.4. Финансови инструменти**

Финансовите активи и пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорни споразумения, включващи финансови инструменти.

Финансов актив се отписва, когато се загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив, т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността.

Финансов пасив се отписва при неговото погасяване, изплащане, при анулиране на сделката или при изтичане на давностния срок.

При първоначално признаване на финансов актив и финансов пасив Дружеството ги оценява по справедлива стойност плюс разходите по транзакцията с изключение на финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се признават първоначално по справедлива стойност.

Финансовите активи се признават на датата на уреждането.

Финансовите активи и финансовите пасиви се оценяват последващо, както е посочено по-долу.

##### **4.4.1. Финансови активи**

С цел последващо оценяване на финансовите активи, с изключение на хеджиращите инструменти, те се класифицират в следните категории:

- кредити и вземания;
- финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата;
- инвестиции, държани до падеж;
- финансови активи на разположение за продажба.

Финансовите активи се разпределят към отделните категории в зависимост от целта, с която са придобити. Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на оценяване и дали приходите и разходите се отразяват в печалбата или загубата или в другия всеобхватен доход на Дружеството. Всички финансови активи с изключение на тези, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, подлежат на тест за обезценка към датата на финансовия отчет. Финансовите активи се обезценяват, когато съществуват обективни доказателства за това. Прилагат се различни критерии за определяне на загубата от обезценка в зависимост от категорията на финансовите активи, както е описано по-долу.

Всички приходи и разходи, свързани с оценката по справедлива стойност на секюритизираните вземания, се отразяват в печалбата или загубата, и се представят в отчета за доходите на редове „Финансови разходи“, „Финансови приходи“.

#### ***Кредити и вземания***

Кредити и вземания, възникнали първоначално в Дружеството, са недеривативни финансови инструменти с фиксирани плащания, които не се търгуват на активен пазар. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. Всяка промяна в стойността им се отразява в печалбата или загубата за текущия период. Парите и паричните еквиваленти, търговските и по-голямата част от други вземания на Дружеството спадат към тази категория финансови инструменти. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е незначителен.

Вземания, които Дружеството секюритизира се отчитат по справедлива цена на база оценка на лизензиран оценител с необходимата квалификация. Останалите вземания се тестват за обезценка поотделно, когато са просрочени към датата на финансовия отчет или когато съществуват обективни доказателства, че контрагентът няма да изпълни задълженията си.

#### ***Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата***

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, са активи, които са държани за търгуване или са определени при първоначалното им признаване като финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата. Всички деривативни финансови активи, освен ако не са специално определени като хеджиращи инструменти, попадат в тази категория. Активите от тази категория се оценяват по справедлива стойност, чийто изменения се признават в печалбата или загубата. Всяка печалба или загуба, произтичаща от деривативни финансови инструменти, е базирана на промени в справедливата стойност, която се определя от транзакции на активен пазар или посредством оценъчни методи при липсата на активен пазар.

#### ***Инвестиции, държани до падеж***

Инвестиции, държани до падеж, са недеривативни финансови инструменти с фиксирани или определяеми плащания и определена дата на падежа, различни от кредити и вземания. Инвестициите се определят като държани до падеж, ако намерението на ръководството на Дружеството е да ги държи до настъпване на падежа им. Инвестициите, държани до падеж, последващо се оценяват по амортизирана стойност чрез метода на ефективната лихва. При наличието на обективни доказателства за обезценка на инвестицията на базата на кредитен рейтинг, финансовите активи се оценяват по настояща стойност на очакваните бъдещи парични потоци. Всички промени в преносната стойност на инвестицията, включително загубата от обезценка, се признават в печалбата или загубата.

#### ***Финансови активи на разположение за продажба***

Финансови активи на разположение за продажба са недеривативни финансови активи, които са определени като финансови активи на разположение за продажба или не спадат към нито една от останалите категории финансови активи. Финансовите активи от тази категория последващо се оценяват по справедлива стойност с изключение на тези, за които няма котировки на пазарната цена на активен пазар и чиято справедлива стойност не може да бъде надеждно определена. Последните се оценяват по амортизирана стойност по метода на ефективния лихвен процент или по себестойност, в случай че нямат фиксиран падеж. Промените в справедливата им стойност се отразяват в другия всеобхватен доход и се представят в съответния резерв в отчета за собствения капитал, нетно от данъци, с изключение на загубите от обезценка и валутни курсови разлики на парични активи, които се признават в печалбата или загубата. Когато финансов актив на разположение за продажба бъде продаден или



обезценен, натрупаните печалби и загуби, признати в другия всеобхватен доход, се прекласифицират от собствения капитал в печалбата или загубата за отчетния период и се представят като прекласифицираща корекция в другия всеобхватен доход. Лихви, изчислени по метода на ефективната лихва, и дивиденди се признават в печалбата или загубата като „финансови приходи”. Възстановяване на загуби от обезценка се признава в другия всеобхватен доход с изключение на дълговите финансови инструменти, при които възстановяването се признава в печалбата или загубата, само ако възстановяването може обективно да бъде свързано със събитие, настъпило след момента на признаване на обезценката.

#### **4.4.2. Финансови пасиви**

Финансовите пасиви на Дружеството включват банкови заеми и овърдрафти, търговски и други задължения и задължения по финансов лизинг.

Финансовите пасиви се признават, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви, и промени в справедливата стойност на финансови инструменти, ако има такива, се признават в печалбата или загубата на ред „Финансови разходи” или „Финансови приходи”.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, с изключение на финансови инструменти, държани за търгуване или определени за оценяване по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се оценяват по справедлива стойност с отчитане на промените в печалбата или загубата.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

#### **4.5.Пари и парични еквиваленти**

Дружеството отчита като пари и парични средства наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, депозити, краткосрочни и високоликвидни инвестиции, които са лесно оброщаеми в паричен еквивалент и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

#### **4.6. Капитал**

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

#### **4.7.Пенсионни и други задължения към персонала**

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане или други дългосрочни възнаграждения и планове за възнаграждения след напускане или под формата на компенсации с акции, или с дялове от собствения капитал.

Дружеството при необходимост отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали на база неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква отпуските да възникват в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват , заплати и социални осигуровки.

#### **4.8.Други провизии, условни активи и условни пасиви**

Провизиите, представляващи текущи задължения на Дружеството, произтичащи от минали събития, уреждането на което се очаква да породи необходимост от изходящ паричен поток от

ресурси, се признават като задължения на Дружеството. Провизиите се признават тогава, когато са изпълнени следните условия:

- Дружеството има сегашно задължения в резултат от минали събития;
- има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток ресурси за да бъде уредено задължението;
- може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението.

Сумата, призната като провизия, представлява най-добрата приблизителна оценка на изходящите парични потоци от ресурси, необходими за уреждането на настоящото задължение към датата на баланса. При определянето на тази най-добра приблизителна оценка Дружеството взема под внимание рисковете и степента на несигурност, съпътстваща много от събитията и обстоятелства, както и ефекта от промяната на стойността на паричните средства във времето, когато те имат значителен ефект. Провизиите се преглеждат към всяка балансова дата и стойността им се коригира, така че да отрази най-добрата приблизителна оценка към датата на баланса. Ако вече не е вероятно, че ще е необходим изходящ поток ресурс за уреждане на задължението, то провизията следва да се отпише.

Дружеството не признава условни активи когато признаването им може да има за резултат признаването на доход, който може никога да не бъде реализиран.

#### **4.9. Разходи за дейността**

Оперативните разходи се начисляват в момента на тяхното възникване, при спазване на принципа за съпоставимост с приходите, независимо дали е извършено плащане – парично и/или непарично

#### **4.10. Финансови приходи / (разходи)**

Приходите от лихви се начисляват в отчета за доходите на база договорените условия за събиране на вземанията.

Положителната и отрицателната разлика от секюритизация на вземанията се признават в отчета за доходите.

Разходите за лихви се начисляват в отчета за доходите за всички инструменти, оценявани по амортизирана стойност чрез използване метода на ефективния лихвен процент.

#### **4.11. Данъчно облагане**

Съгласно чл. 175 от ЗКПО дружествата със специална инвестиционна цел по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел не се облагат с корпоративен данък.

#### **4.12. Свързани лица**

За целта на изготвянето на настоящия финансов отчет акционерите, дружества под общ контрол, служителите на ръководни постове (ключов управленски персонал, както и близки членове на техните семейства, включително и дружества, контролирани от тях, се третират като свързани лица.

#### **4.13. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки**

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

#### 4.13.1. Оценяване по справедливите стойности

Ръководството полага усилия за оценяване на справедливата стойност на инвестиционните имоти. Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел преди придобиване на имот и към края на всяка финансова година секюритизираните вземания се оценяват от експерти с квалификация в тази област. Оценките се представят във финансовите отчети съгласно изискванията на счетоводното законодателство. Приходите и разходите от оценката на справедливата стойност на вземанията се признава във всеобхватния доход.

### 5. Нетекущи финансови активи

	2017	2016
	BGN'000	BGN'000
Вземания по договори за цесия - главница	143	166
Вземания по договори за цесия - лихва	115	64
Присъдени вземания	187	182
<b>Общо</b>	<b>445</b>	<b>412</b>

Лев Инвест АДСИЦ оценява вземанията си по справедлива стойност си към края на финансовата година. Ръководството е използвало експертната на външен оценител. Оценката на вземанията по справедлива стойност се материализира чрез технически инструментариум включващ: метод нетна балансова стойност, метод на възрастовия състав на вземанията, оценка на степента на задлъжнялост (лостов ефект), оценка на риска от неплатежеспособност-метод на Алтман, преценка за адекватност на текущата стойност на базовите активи генериращи паричните потоци и влиянието им върху погасяването на задължението (изготвени на база годишните отчети за паричните потоци), анализ на вземанията, съобразно информация за тяхната обезпеченост.

На заседание на СД от 03.01.2018 г. е разгледана и приета оценката на вземанията изготвена от лицензиария оценител.

Лицензиарият оценител е определил справедлива стойност в размер на 187 хил. лв. на вземане с балансова стойност 182 хил. лв. Във връзка с вземането са предприети всички законови действия по събиране на вземането има издаден изпълнителен лист и образувано изпълнително дело по което е възбранено имуществото на длъжника.

Лицензиарият оценител е определил справедлива стойност в размер на 4 хил. лв. на вземане с балансова стойност 35 хил. лв. По вземането има образувано изпълнително дело по което ЧСИ предприема действия по събирането му.

Лицензиарият оценител е определил справедлива стойност в размер на 220 хил. лв. на вземане с балансова стойност 216 хил. лв. Дружеството смята през следващия отчетен период да подаде документация за издаване на изпълнителен лист и да образува изпълнително дело за да се обезпечи с вписаната ипотека.

Лицензираният оценител е определил справедлива стойност в размер на 34 хил. лв. на вземане с балансова стойност 30 хил. лв. , придобито през 2017г. Дружеството има издаден изпълнителен лист и образувано изпълнително дело по което възнамерява да наложи възбрани на банкови сметки и имоти на длъжника.

Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година.

Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в настоящия отчет за финансовото състояние оценки на вземанията са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

На 30.06. 2017 г. „ЛЕВ ИНВЕСТ” АДСИЦ сключи договор за цесия с Рента Скай ЕООД с ЕИК:202048729.

През м. декември 2017 г. “ЛЕВ ИНВЕСТ” АДСИЦ закупи вземане за 40 хил. лв на стойност 30 хил.лв. по договор за цесия от 19.12.2017г. Към датата на сключване на договор е платена на цедента първата вноска, съгласно договора на стойност 6 хил.лв.

Дружеството притежава права на собственост върху всички свои активи и не са налице исокове срещу имуществото му. Не са вписани тежести.

#### 6 Текущи търговски и други вземания

	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Други		5
<b>Общо текущи търговски и други вземания</b>	<b>0</b>	<b>5</b>

#### 7. Пари и парични еквиваленти

Пари и парични еквиваленти	2017	2016
	BGN'000	BGN'000
Парични средства в банки	29	20
Парични средства в брой	5	6
<b>Общо</b>	<b>34</b>	<b>26</b>

Няма блокирани парични средства

#### 8. Основен капитал.

Основният капитал на дружеството се състои от 650 000 броя обикновени поименни безналични акции с номинална стойност 1/един/ лев. Основният капитал съответства на актуалната съдебна регистрация.

Към 31.12.2017 собственият капитал е в размер на 338хил. лева (2016: 435 хил.лв.), който структурно се разпределя както следва:

▪ регистриран капитал	650
▪ законови резерви	26
▪ непокрита загуба	(241)
▪ текуща печалба	(97)

#### Списък на основните акционери, притежаващи акции

2017 г.

2016 г.

	Брой акции %		Брой акции %	
ЗК Лев Инс АД	150 000	23,08%	150 000	23,08%
Лев Корпорация АД	500 000	76,92%	500 000	76,92%
<b>Общо</b>	<b>650 000</b>		<b>650 000</b>	

#### 8.1. Доход (загуба) на акция

Печалбата/ загубата на акция към 31.12.2017 г. и към 31.12.2016 г. е изчислена на базата на нетната Печалба/ загуба и средно претегления брой на обикновените акции през съответния отчетен период.

Вид	2017	2016
	'000 лв.	'000 лв.
Нетна печалба/загуба за периода	(97)	(144)
Среднопретеглен брой акции	650	650
Доход/загуба на акция	(0,15)	(0,22)

#### 9. Текущи търговски и други задължения

Текущи търговски и други задължения	2017	2016
	BGN'000	BGN'000
Задължения към доставчици	6	2
Задължения по договор за цесия	24	
Задължения по предоставени аванси	75	
Други	30	
<b>Общо</b>	<b>135</b>	<b>2</b>

#### 10. Задължения към персонала

Задължения към персонала	2017	2016
	'000 лв.	'000 лв.
Задължения по заплати		5
Задължения за осигуровки и данъци	6	1
<b>Общо</b>	<b>6</b>	<b>6</b>

#### 11. Финансови приходи

Приходи	2017	2016
	'000 лв.	'000 лв.
Приходи от лихви по договори за цесии	21	11

Приход по договор за цесия		8
Приход от оценка на вземания	13	14
Други		1
<b>Общо</b>	<b>34</b>	<b>34</b>

Сделките и приходите за финансовата година са представени в *приложение 5*

## 12. Разходи за външни услуги

Разходи за външни услуги	2017	2016
	BGN'000	BGN'000
Такси на КФН, БФБ и банкови такси	5	3
Депозитарни услуги	1	1
Възнаграждение за независим финансов одит на ГФО	1	1
Счетоводни услуги	1	4
Консултански услуги	19	8
Други услуги	2	4
<b>Общо</b>	<b>29</b>	<b>21</b>

Възнаграждението за независим финансов одит за финансовия отчет е в размер на 1хил.лв..Независимият одитор не е предоставял други услуги на дружеството освен задължителен финансов одит.

## 13. Разходи за персонал

Разходи за персонал	2017	2016
	BGN'000	BGN'000
<i>Възнаграждения</i>		
Договор управление и контрол	33	45
Граждански и трудов договори	8	14
	<b>41</b>	<b>59</b>
<i>Осигуровки</i>		
Договор управление и контрол	6	9
	6	9
<b>Общо</b>	<b>47</b>	<b>68</b>

През финансовата година е изплатено само договореното възнаграждение. Не са изплащани допълнителни възнаграждение или премии.

## 14. Други разходи

През 2017 на дружеството са съставени два Акта за установяване на административно нарушение от Комисия по финансов надзор. Актовете са за обща стойност 20 хил. лв. Актовете

се обжалват пред Софийски районен съд. Дружеството е провизирало разход в размер на 20 хил. лв.

### 15. Финансови разходи

Други разходи	2017	2016
	BGN'000	BGN'000
Разходи от оценка на вземания	31	87
Банкови такси	4	2
<b>Общо</b>	<b>35</b>	<b>89</b>

### 16. Сделки със свързани лица

Приход от лихви	2017	2016
	BGN'000	BGN'000
Лев Корпорация АД - лихви по договор за цесии	11	11
<b>Общо приходи от лихви</b>	<b>11</b>	<b>11</b>

#### 16.1. Сделки с ключов управленски персонал

Краткосрочни възнаграждения:	2017	2016
	BGN'000	BGN'000
Възнаграждения	33	49
<b>Общо краткосрочни възнаграждения</b>	<b>33</b>	<b>49</b>

#### 16.2. Разчети със свързани лица

Вземания:	2017	2016
	BGN'000	BGN'000
Лев Корпорация АД - главница по договор за цесия	105	130
Лев Корпорация АД – лихва по договор за цесия	115	64
<b>Общо вземания</b>	<b>220</b>	<b>194</b>

## ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

### 1. ПОКАЗАТЕЛИ НА ЛИКВИДНОСТ

Таблица № 6

	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Коефициент на обща ликвидност	0,24	3,88	43,00
Коефициент на бърза ликвидност	0,24	3,88	43,00
Коефициент на абсолютна ликвидност	0,24	3,25	13,67
Коефициент на незабавна ликвидност	3,40	54,75	68,17

При показателите за ликвидност тенденцията във времето дава най-ценната информация.

#### **Коефициент на обща ликвидност**

Коефициентът на обща ликвидност представя съотношението между текущите активи и текущите пасиви (задължения).

Към 31.12.2017 г. стойността на коефициента на обща ликвидност е 0,24 и намалява значително спрямо стойността си от предходната финансова година. През 2017 г. в сравнение с 2016 г. текущите активи на дружеството нарастват с 9,68 %, а текущите пасиви се увеличават с 1662,5 %.

#### **Коефициент на незабавна ликвидност**

Коефициентът на незабавна ликвидност изразява съотношението между краткосрочните вземания и паричните средства и текущите пасиви на дружеството.

Стойността на коефициента на незабавна ликвидност към 31.12.2017 г. е 3,40 и намалява значително в сравнение със стойностите от 2016 г. и 2015 г. През 2017 г. финансовите активи нарастват с 8,01% спрямо предходната финансова година, паричните средства се увеличават с 30,77 %, а текущите пасиви - с 1662,5 %.

#### **Коефициент на бърза ликвидност**

Коефициентът на бърза ликвидност представя съотношението между текущите активи минус материалните запаси към текущите пасиви.

Стойността на коефициента на бърза ликвидност за 2017 г. е 0,24. Дружеството не отчята материални запаси, при увеличение на текущите активи с 9,68% и повишение на текущите пасиви, каквато тенденция има през последните три финансови години.

#### **Коефициент на абсолютна ликвидност**

Коефициентът на абсолютна ликвидност се изчислява като съотношение на паричните средства и текущите пасиви и изразява способността на дружеството да посреща краткосрочните си задължения с наличните си парични средства.

Стойността на коефициента на абсолютна ликвидност на дружеството за 2017 г. е 0,24. През 2017 г. спрямо 2016 г. паричните средства на дружеството нарастват от 26 хил. лв. на 34 хил. лв, което представлява нарастване от 30,77 %.

#### **17. Условни активи и условни пасиви**

През година не са признати условни активи и пасиви.

#### **18. Събития след датата на финансовия отчет**

Дружеството има изпълнителен лист от 28 февруари 2018 г. срещу длъжник по свое вземане с отчетна стойност към 31.12.2017 в размер на 34 хил. лв.

Дружеството подписа договор на 30.03.2018г. за цесия на стойност 269 хил.лв. с вписан особен залог и 185 хил.лв.необезпечен залог.

#### **19. Одобрение на Годишен финансов отчет за годината, приключваща на 31 декември 2017 г**



Настоящият годишен финансов отчет за 2017 год. / включително сравнителната информация/, е одобрен и приет от Съвета на директорите на 30 март 2018 год.

Съставител:.....

Лева груп ЕООД  
Христо Стефанов



Изпълнителен директор:.....

Красимир Пенчев

